

Ing. Slavomír Krasnický
předseda výboru Společenství vlastníků jednotek
Společenství Heřmanova 455/45, Praha 7
Praha 7, Heřmanova 455, PSČ 170 00

V Praze dne 17.10.2012

Věc: Podnět ke svolání shromáždění vlastníků jednotek

Vážený pane Krasnický,

kontaktuji Vás jako právní zástupkyně Heleny Wau Lehoučkové, bytem: Praha 7, Heřmanova 455, PSČ 170 00 ve věci uplatňování jejich práv členky společenství vlastníků jednotek.

Dne 29.5.2012 se na základě Vašeho svolání realizovalo shromáždění vlastníků jednotek. Předmětem jednání byla diskuse a hlasování o modernizaci (rekonstrukci) výtahu. Po tomto shromáždění jste informoval členy společenstva o skutečnosti, že nový výtah bude dodán společností Schmitt + Sohn (právní formu ani bližší identifikační údaje této společnosti neuvádíte, přičemž nejde o českou právnickou osobu a mně jako právniče ani po nahlédnutí na jejich webové stránky není jasný způsob podnikání této společnosti v ČR). Moje klientka s Vaším závěrem, že došlo k odhlasování této skutečnosti, nesouhlasila, důsledkem čeho byla poměrně obsáhlá korespondence. Na jejím základě vyjádřili pochybnost o účelnosti a hospodárnosti připravované akce i další vlastníci jednotky. Nicméně Vy jste žádosti vlastníků jednotek o realizaci nového shromáždění vlastníků nevyhověl a odkázal je na soud. S ohledem na nemožnost konstruktivní komunikace mezi Vámi a mou klientkou, byla moje klientka nucena obrátit se na mne se žádostí o posouzení Vašich kroků a pomoc při řešení patové situace.

Po prostudování podkladů předmětného shromáždění musím konstatovat, že jste absolutně nesplnili zákonné podmínky pro odsouhlasení modernizace výtahu, nemluvě o množství formálních a procesních vad ve Vámi vystavených dokumentech.

- 1) Rozhodnutí ohledně modernizace, rekonstrukce, stavební úpravě a opravě společných částí domu dle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů nebylo přijato, neboť o něm nebylo vůbec hlasováno. Ze zápisu vyplývá, že se nehlasovalo o tom, zda bude společenství měnit výtah. Podle zápisu se hlasovalo rovnou o dodavateli nového výtahu. Tím došlo k obcházení zákona a požadavek zákona na odsouhlasení modernizace nebyl splněn. Rozhodnutí ohledně konkrétního dodavatele může pouze navazovat na rozhodnutí o tom, zda bude výtah měněn, ne jej předcházet. Jako takové je toto rozhodnutí absolutně zmatečné, neurčité a tedy neplatné.
- 2) Kdybychom i považovali předmětné hlasování za hlasování o samotné modernizaci, výsledek hlasování by byl opačný, než jaký proklamujete. Pro hlasování o této otázce zákon požaduje 75% všech hlasů. Schůze se ale účastnili členové s 55,6% podílem hlasů. Schůze tudíž nebyla usnášeníschopná v dané otázce, jak jste koneckonců sám v zápisu konstatoval. Vy jste nicméně danou situaci „vyřešil“ tím, že jste následně obešel nepřítomné vlastníky jednotek, kteří souhlasili s Vaším návrhem, a získal jejich dodatečný podpis na listině, která byla před shromážděním vyvěšena na nástěnce a následně byla použita jako hlasovací listina. Tím jste porušil

stanovy, které umožňují tzv. hlasování „per rollam“ pouze v případě, že se hlasuje o otázce, vyžadující souhlas všech členů společenství. Pouhé konstatování v zápise ze schůze, že ti, kteří nemohli přijít, budou hlasovat později, není absolutně postačující a relevantní. Pokud chcete do budoucna umožnit tento způsob hlasování, je potřeba změnit stanovy a odsouhlasit je kvalifikovanou většinou.

- 3) Při přípravě rekonstrukce výtahu jste nevzal v potaz skutečnost, že Vámi navrhovaný dodavatel hodlá při rekonstrukci přemístit strojovnu z 5. podlaží do suterénu. Této skutečnosti jste si vědom, když jste místnost v suterénu již označil jako strojovnu. Faktem ale zůstává, že v současné době se o strojovnu nejedná, tudíž s největší pravděpodobností dochází ke změně účelu užívání společného prostoru, pro odsouhlasení které zákon požaduje souhlas všech vlastníků. V případě odsouhlasení změny účelu stavby je potřeba upravit i prohlášení vlastníka budovy.
- 4) Již pouze pro úplnost uvádím, že jste nesplnili ani formální požadavky pro vyhotovení zápisu. Ten má být dle Vašich stanov podepsán předsedajícím a zapisovatelem. Z povahy věci vyplývá, že se nemůže jednat o stejnou osobu (předseda schůzi řídí, zatímco na schůzi zvolený zapisovatel průběžně provádí zápis, resp. poznámky, které následně promítne do zápisu). Zápis musí dle Vašich stanov obsahovat kromě jiného plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb. Tyto podstatné náležitosti zápisu zcela chybí.
Pozvánka na předmětnou schůzi nebyla doručena vlastníkům minimálně 15 dnů předem, jak požaduje zákon a Vaše stanovy, což vyplývá ze skutečnosti, že byla vystavena 14 dní přede dnem konání schůze. V pozvánce chyběla informace, kde se lze seznámit s podklady k hlavnímu bodu jednání (s nabídkou dodavatele).

Z výše uvedeného vyplývá, že na schůzi shromáždění vlastníků jednotek nedošlo k odsouhlasení modernizace výtahu. S ohledem na tuto skutečnost nejste oprávněn k jakýmkoliv úkonům směřujícím k přípravě této akce. Pokud byste tak učinil, naplnil byste skutkovou podstatu trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku.

Věříme, že k výše uvedené situaci došlo neúmyslně. Je ve Vašem vlastním zájmu, aby bylo o věci platně rozhodnuto. Proto Vás žádáme o řádné svolání shromáždění vlastníků, předmětem které by bylo rozhodnutí o modernizaci výtahu (schválení nebo zamítnutí modernizace), dále o podmínkách výběru dodavatele, časovém horizontu realizace a o způsobu financování této modernizace. Zároveň přikládáme listinu, ve které projevil zájem o svolání takové schůze 13 vlastníků disponujících 53,5% hlasů, tj. víc než zákonem požadovaná ¼ vlastníků. Na základě tohoto podnětu máte povinnost schůzi svolat. Schůze je nevyhnutelná také proto, že s ohledem na zmatečnost předchozí schůze, máme za to, že v tomto roce nedošlo k splnění zákonného požadavku na realizaci alespoň 1 schůze ročně.

Na schůzi chceme probrat i další záležitosti týkající se správy domu. Budeme iniciovat diskusi (a v souvislosti s ní po Vás požadovat informace) ohledně

Adresa: Na Míčánce 42, 160 00 Praha 6

Tel.: 777 928 976

E-mail: gabrielahoralova@centrum.cz

- 1) podmínek nově uzavřeného smluvního vztahu ohledně servisu stávajícího výtahu, zejména vhodnost způsobu vyprošťování osob z výtahu. Domníváme se, že manuální posouvání výtahu do nejbližší stanice „proškoleným pracovníkem“ z domu je nebezpečné (mnohem víc než výtah samotný, u kterého jste podrobně rozepisoval nebezpečnosti způsobení škody na zdraví).
- 2) účelnosti a hospodárnosti nakládání s prostředky společenství a kvality služeb poskytovaných dodavateli, zejména zedníka pana Zdeňka Spilky. Jedná se nám např. o odůvodnění faktury č. 37/2012, kdy bylo za nátěr několika mříží v suterénu domu fakturováno 12.750,- Kč.
- 3) zákonnosti předchozí rekonstrukce kotelny. Dle našich vědomostí nebyla ani tato rekonstrukce odsouhlasena shromážděním vlastníků jednotek, jak požaduje zákon, což může mít závažné právní důsledky pro Vás i pro společenstvo. Nedodržování zákona je rozhodně praktika, která by se neměla opakovat, proto je vhodné, aby došlo k vysvětlení, proč a jak k tomuto opomenutí došlo a aby byla přijata opatření, které by tomu do budoucna zabránilo (např. zřízení kontrolních orgánů).

Žádáme tedy, aby do programu schůze v pozvánce byly zakomponovány kromě otázky realizace modernizace výtahu i veškeré výše uvedené body.

S pozdravem.

Mgr. Gabriela Horalová,
advokátka



Mgr. Gabriela Horalová
advokátka
Na Míčánce 42, 160 00 Praha 6

Příloha: plná moc
souhlas se svoláním shromáždění podepsán vlastníky jednotek

Adresa: Na Míčánce 42, 160 00 Praha 6

Tel.: 777 928 976

E-mail: gabrielahoralova@centrum.cz

Slavomir Krasnický

Od: "Slavomir Krasnický" <slavkras@volny.cz>
Komu: <gabrielahoralova@centrum.cz>
Kopie: "Jitka Svobodová" <jitka.svobodova148@gmail.com>; "Karel Prouza" <Karel.Prouza@tmv.cz>
Odesláno: 26. října 2012 13:21
Předmět: SVJ Heřmanova 455/45 - "Podnět ke svolání shromáždění vlastníků"
 Vážená paní Horalová,

především bych chtěl říct, že **považuji veškerou naši korespondenci za otevřenou**. Jak se můžete přesvědčit na našich stránkách www.svjh455.cz, naše SVJ je velmi transparentní a já nemám důvod cokoli tajit.

K podstatě věci:

Vaše klientka se nedostavila na schůzi shromáždění vlastníků jednotek dne 29.5.2012. Později (někdy v září) mi sdělila, že o schůzi nevěděla, protože pozvánka údajně vůbec nebyla vyvěšena na nástěnce. Nyní zřejmě změnila názor a - Vaším prostřednictvím - tvrdí, že pozvánka sice vyvěšena byla, avšak pouhých 14 dní před konáním schůze (a ne předepsaných 15), což jí patrně zabránilo v účasti. Fakt je, že kromě Vaší klientky se o schůzi dozvěděli všichni - dokonce i jeden člen našeho SVJ, který žije ve Švédsku. Několik členů, kteří se nemohli dostavit, mě kontaktovalo před schůzí a vyjádřilo s návrhem souhlas.

Totíž ještě dávno předtím (30.3.2012) jsem každému vložil do schránky návrh ve věci nového výtahu, abych předběžně zjistil názory členů a abych věděl, zda má vůbec smysl v té věci dál jednat. **Podstatou návrhu bylo využít výsledků výběrového řízení našich sousedů v domě Fr.Křížka 13/15, kam firma Schmitt+Sohn dodala 2 výtahy.** Jejich výběrové řízení bylo provedeno velmi kvalitně - zejména proto, že se na něm podílel architekt pan Pražák (který je členem jejich výboru). Zadání nebylo "dodejte nám nějaký (libovolný) výtah, hlavně aby to moc nestálo". Pan Pražák požadoval od dodavatelů mj. určitý vzhled výtahu, zejména šachetních dveří. Tady právě nastal s ostatními dodavateli problém, protože nebyli ochotni vyhovět požadavkům zadavatele. **Výsledek je (nejen podle mně, ale i podle mínění těch, kdo byli na té schůzi 29.5 a zúčastnili se prohlídky ve FK15) velmi zdařilý. Měl jsem za to, že je škoda toho nevyužít i pro nás. Dalším důvodem je to, že výtah je investice na desítky let a je třeba mít nějakou záruku kvality.** Solidní německá firma takovou záruku podle mně představuje. (O tom všem se mluvilo na schůzi, které se Vaše klientka nezúčastnila a ani dodatečně nekontaktovala nikoho z výboru s nějakými námitkami nebo s protinávrhem.)

Pokud jde o strojovnu, vhodné je právě její umístění dole v suterénu. Současné umístění nahoře je naopak velmi nevhodné s ohledem na nedostatečný prostor a na extrémní teploty (při horkém počasí v létě a mrazech v zimě)

K formálním námitkám, které Vy tak obšírně rozvádíte:

Každý, kdo byl na schůzi 29.5.2012, ví, o čem se jednalo a jak se hlasovalo. Otázka "Koupit výtah od firmy Schmitt+Sohn?" je naprosto jasná a jednoznačná. Námitka Vaší klientky, že se o modernizaci vůbec nehlasovalo, je nesmyslná. Zdravý rozum napovídá, že nový výtah se nekupuje "na sklad", ale právě za účelem modernizace - jako náhrada starého výtahu. Kdyby někdo nesouhlasil s modernizací nebo s tímto konkrétním dodavatelem, hlasoval by proti.

Nikdo na té schůzi neřekl: "zdá se mi to moc drahé, měli bychom se obrátit na levného českého dodavatele - na vzhledu a kvalitě přece jen tolik nezáleží". O tom, že existují levní dodavatelé, ví každý. Já jsem na schůzi tlumočil zkušenosti našich sousedů ve FK 13/15 z jejich výběrového řízení, kdy fa S+S byla - jako jediná - ochotna vyhovět jejich požadavkům (jak jsem již uváděl výše). Postoj ostatních byl: "my to děláme takhle a když se Vám to nelíbí, tak to neberte".

Všichni, kdo byli na schůzi přítomni, hlasovali přímo na místě zápisem do hlasovací listiny. Ti, kdo se nemohli schůze zúčastnit a hlasovali dodatečně, věděli dobře, o čem hlasují. Do hlasovací listiny se podepisovali v mé přítomnosti. Hlasovací listina nebyla nikde vyvěšena (jak nepravdivě uvádíte). Nebyla v tom žádná manipulace nebo podvod. Zákon takový způsob hlasování nezakazuje.

Nevím, z jakého důvodu se Vaše klientka neobrátila na výbor SVJ přímo - se žádostí o svolání schůze shromáždění podpořenou podpisy vlastníků s 1/4 podílových hlasů a s návrhem pořadu schůze.

Logickým protinávrhem k mému původnímu návrhu by například mohlo být: "navrhuji jako dodavatele firmu Výtahy Polák z Ohrazenic, protože jsou nejlevnější a kvalita je pro nás vyhovující. Názory nějakého architekta Pražáka na vzhled výtahu a interiéru domu nejsou důležité, estetika není podstatné kritérium". Kdyby takový návrh prošel, mě by to sice mrzelo, ale samozřejmě bych to respektoval.

Vaše tvrzení "Nicméně Vy jste žádosti vlastníků jednotek o realizaci nového shromáždění vlastníků nevyhověl a odkázal je na soud" je lež. Nikdo za mnou nepřišel jménem 1/4 vlastníků se žádostí o svolání schůze.

Ještě předtím, než Vaše klientka začala shánět podpisy na žádost o svolání schůze se na mě obrátil pan Hlavnička - který prosazuje jako dodavatele firmu Výtahy Pardubice - a to dosti agresivním způsobem ("chci vidět prezenční listinu - teď hned !"). Když jsem mu ukázal prezenční i hlasovací listinu, chtěl, abych svolal schůzi shromáždění. Já jsem mu odpověděl, že pro to nevidím důvod, ale že není žádný problém schůzi svolat, budou-li si to vlastníci s 1/4 podílových hlasů přát. Dále jsem mu řekl, že když se cítí poškozen rozhodnutím většiny (ke které ovšem paradoxně sám patřil - hlasoval PRO), musí se obrátit na soud.

Vaše klientka tvrdí, že "rozhodnutí ohledně modernizace, rekonstrukce, stavební úpravě ... nebylo vůbec přijato". Přitom sama jednala tak, jakoby takové rozhodnutí přijato bylo. Proč by jinak hledala dodavatele nového výtahu ? Začala s tím někdy v srpnu, aniž by kohokoliv z výboru SVJ předem informovala.

Její "výběrové řízení" je navíc dosti pochybné, protože všichni jeho účastníci znali cenu od fy S+S. Nebyli ovšem zjevně seznámeni s požadavky na vzhled výtahu (podle vzoru ve FK13/15, jak jsem se o tom zmiňoval výše).

Jednání Vaší klientky působí zmateným a velmi negativistickým dojmem:

"když si nevyberete výtah, jak já budu chtít, tak vám aspoň zatrhnu firmu S+S a to si ještě dejte pozor "na závažné právní důsledky" z důvodu "nezákonnosti předchozí rekonstrukce kotelny".

Upřímně řečeno, já moc nechápu, o co Vaší klientce vlastně jde.

- chce, aby se modernizace výtahu odložila ?

- chce, aby dodavatelem výtahu byla nějaká jiná firma ?

- chce, aby strojovna výtahu nebyla dole (v suterénní místnosti) ?

- chce, aby s vyproštěním člověka z výtahu se počkalo na pohotovost firmy S+S ? (To je samozřejmě možné už teď. Když někdo nemá k "pověřené osobě" důvěru, klidně může ve výtahu počkat na příjezd technika firmy S+S.)

- chce, abychom nadále nevyužívali služeb zedníka pana Spilky ?

- **chce, aby soud rozhodl o odstranění stavby - plynové kotelny** (z důvodu údajné "nezákonnosti předchozí rekonstrukce") a o návratu k vytápění parou ? Co si jinak představit pod vyjádřením "závažné právní důsledky pro Vás i pro společenstvo" ?

Žádám Vás, abyste navrhla - jasnou řečí - konkrétní pořad plánované schůze a to zejména návrhy usnesení, o kterých se bude hlasovat. Je přece logické, že ti, kdo schůzi vyvolají, by měli také jasně říci, o čem by se mělo konkrétně hlasovat.

Bylo by taky férové, aby Vaše klientka sdělila ostatním členům SVJ, jak hodlá dále postupovat v případě, že na schůzi nebudou její návrhy schváleny.

Pokud od Vás žádný konkrétní návrh na pořad schůze nedostanu, v Pozvánce na schůzi uvedu pouze odkaz na "Podnět ke svolání shromáždění vlastníků jednotek" a nechám na členech našeho SVJ, aby se v tom zorientovali sami.

Já sám pak do diskuse také zařadím jeden bod, který se týká Vaší klientky. Chci ji připomenout, že byt není totéž, co kancelář nebo hotelový pokoj. Ona deklaruje (pro rozúčtování služeb), že byt využívá 1 osoba. Každý v domě ovšem vidí, že počet osob docházejících do jejího bytu, resp. tam přebývajících, je dosti vysoký. Přinejmenším to není slušné vůči ostatním vlastníkům. Budu chtít její vyjádření k počtu osob užívajících byt. Také bych rád věděl, proč někteří z jejich návštěvníků působí dojmem, jakoby nebyli zcela při smyslech a proč se leckdy chovají nevhodným až nevybíravým způsobem.

Já na funkci předsedy výboru SVJ nelpím. Snažil jsem se vždycky jednat rozumně a účelně ve prospěch společenství. Držel jsem se zásady "méně slov, více činů". Diskuse s advokáty já fakt nemám zapotřebí, zejména když jsou vyvolané osobami, které našemu společenství ničím pozitivním nepřispěly. Kdyby se ta situace měla nějak dále vyhrcovat, asi bych na té schůzi oznámil svou rezignaci.

S pozdravem,

Slavomír Krasnický